

**Vierzimmer-Penthouse mit fantastischer Dachterrasse  
(Neubau, Erstbezug)**



Top 2.61 Terrasse

**Objektnummer: 1939/162711**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,11 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 22,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	983.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ines Lirsch-Toifl**

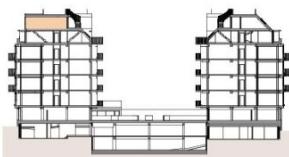
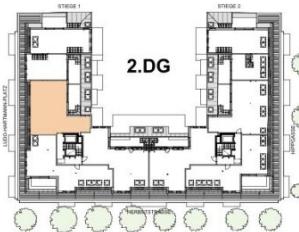
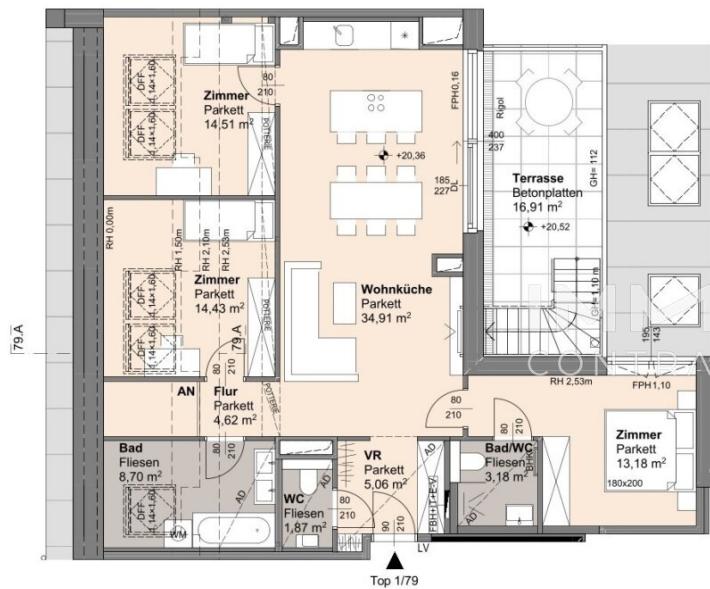
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien





## HERBSTSTRASSE 6-10

A-1160 WIEN



### Top 79

#### 2.DACHGESCHOSS

ca. 100,46 m<sup>2</sup>

Dachterrasse ca. 64,03 m<sup>2</sup>

ER ca. 3,11 m<sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 2,53 m

Raumhöhe A.D. ca. 2,28 m

### Stiege 1

#### 4 ZIMMER

ca. 64,03 m<sup>2</sup>

ca. 3,11 m<sup>2</sup>

ca. 2,53 m

ca. 2,28 m

**pgood**  
PRAESCHE-GODDARD  
ARCHITEKTEN+GARTEN

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Potrien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke  
AR Abstellraum  
BHK Badezimmerheizkörper  
WM Waschmaschine  
UZ Unterzugsdecke  
EV Elektroventilator  
FBHV Fußbodenheizungsverteiler  
LV Leervermöhrung für autom. Türöffner

FPH Fertigparapetfläche (über Türrampe)  
RR Regenfallrohr  
RH Raumhöhe  
OH Oberflächenhöhe  
SH Schrankraum  
VR Vorräum  
TA Taster für autom. Türöffner

0 1 2 3 4 5m  
M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 VP\_1/79 | 19.05.2025



**HERBSTSTRASSE 6-10**  
A-1160 WIEN

**Schnitt 1/79 A**

**Grundriss Dachterrasse**

**Top 79**  
**2.DACHGESCHOSS**  
**4 ZIMMER**

**Stiege 1**

**Wohnnutzfläche** ca. 100,46 m<sup>2</sup>

**Dachterrasse** ca. 64,03 m<sup>2</sup>

**ER** ca. 3,11 m<sup>2</sup>

**Raumhöhe** ca. 2,53 m

**Raumhöhe A.D.** ca. 2,28 m

**IMMO CONTRACT**

**pgood**  
PRASCHE-GODDARD  
ARCHITEKTEN ET.GMBH

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Potrien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke	FPH	Fertigparapetfläche (über Tischschelle)
AR	Astellaum	RR	Regenfallrohr
BHK	Badezimmerheizkörper	RH	Raumhöhe
WM	Waschmaschine	SH	Schrankhöhe
UZ	Unterbauschränke	SR	Schranksraum
EV	Elektroventile	VR	Vorraum
FBHV	Fußbodenheizungsverteiler	TA	Taster für autom. Türöffner
LV	Leervermöhrung für autom. Türöffner		

0 1 2 3 4 5m

N

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 VP\_1/79 SN I 19.05.2025

# Objektbeschreibung

## WOHNEN AM PARK – Urbanes Leben mit Grünblick

In ruhiger Lage, eingebettet in eine verkehrsberuhigte Sackgasse direkt am idyllischen Arik-Brauer-Park, entsteht ein exklusives Wohnprojekt mit rund 150 hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Naturnähe verbinden möchten. Die smart geplanten Wohnflächen von ca. 30 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup> bieten für jede Lebensphase das passende Zuhause.

Ob kompakte Apartments für Singles, Anleger und Vorsorgemodele oder großzügige 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen für Paare und Familien – hier trifft durchdachte Architektur auf zeitgemäßen Wohnkomfort. Fast alle Einheiten punkten mit privaten Freiflächen wie Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten – perfekt, um die grüne Umgebung in vollen Zügen zu genießen.

Ein gepflegter, begrünter Innenhof, ein Kleinkinderspielplatz sowie Fahrrad- und Kinderwagenräume bieten zusätzlichen Raum für Begegnung, Spiel und Erholung. Ein Gemeinschaftsraum lädt zu nachbarschaftlichem Miteinander ein. Für höchsten Komfort sorgt die hauseigene Tiefgarage – bequem und barrierefrei gelangen Sie mit dem Aufzug direkt in Ihr neues Zuhause.

Geplante Fertigstellung: 2028 – sichern Sie sich schon jetzt Ihren Platz im Grünen mitten in der Stadt!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap